



SANTOS

FARMACIAS EN VENTA

www.farmaciasenventa.es

jesusantos1@hotmail.com

Estudio de viabilidad

Jesús Santos
629 50 75 22

Fecha del estudio 16/10/2017

Farmacia en
Madrid capital zona sur

**Mejorable
y
muy
rentable**

**F
a
r
m
a
c
i
a

e
n
v
e
n
t
a**

Ventas anuales	661.000 €	
Ventas Seguridad Social	561.850 €	85%
Ventas libres	99.150 €	15%

PRECIO PEDIDO:	1.500.000 €	Coef. pedido
PRECIO ESTUDIADO:		1,98
FONDO DE COMERCIO LOCAL	1.310.000 €	
EXISTENCIAS	120.000 €	1,98
TOTAL	70.000 €	coeficiente estudiado
	1.500.000 €	

UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:		
EFFECTIVO QUE APORTARÍA EL COMPRADOR ESTUDIADO	200.000 €	
FINANCIACIÓN BANCARIA	1.414.458 €	
TIPO DE INTERÉS ESTUDIADO	2%	

Gastos operación, incluidos en el estudio:	Gastos bancarios, Notaría, Registro Propiedad, corretaje, impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	114.458 €
Por lo general, todos los gastos no sobrepasan el diez por ciento del precio de la farmacia.		

RENDIMIENTO DEL NEGOCIO:		
El beneficio bruto anual sobre ventas de esta farmacia es	198.300 €	30,00%
Nóminas del personal	- 20.000 €	-3,03%
Gastos varios (aproximados)	- 115.504 €	-17,47%
Con amortizaciones fiscales para el comprador, el IRPF es	- €	0,00%
Los gastos varios de una farmacia son: créditos bancarios en vigor, cuotas Colegio Farmacéuticos, gestoría, luz, agua, teléfonos fijo y móvil, impuestos municipales, descuentos de la Seguridad Social,...		
De estos gastos varios, corresponden unos 86.504 € a las hipotecas bancarias que se piden para comprar esta farmacia, con el tipo de interés estudiado.		

El beneficio neto anual	62.796 €	9,50%
Este es el beneficio que tendría si no se mejorase la farmacia en nada		
El beneficio neto mensual	5.233 €	

Los bancos darían como máximo el 80% del Fondo de Comercio de la farmacia, que serían	1.048.000 €
Y, con este efectivo aportado, hay que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en	338.073 €

Rentabilidad con deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión - Deuda}}$	Con el efectivo aportado hay un 99% de Rentabilidad con deuda
	La rentabilidad sin deuda es un 12%
Rentabilidad sin deuda = Beneficio Bruto / Inversión	

La rentabilidad de esta farmacia es la que tiene actualmente. Se puede mejorar.

Este estudio le ayudará a tomar una importante decisión: la compra de esta farmacia